



Anita Granlund
Administrativa avdelningen
08-508 270 03
Anita.granlund@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2008-04-17

Underlag till budget för 2009 och inriktning för 2010 och 2011

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till underlag till budget för 2009 och inriktning för 2010 och 2011.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunstyrelsen begära att få ianspråkta 36,7 mnkr av tidigare års resultat för underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet år 2009.
3. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna förslaget till underlag till budget för 2009 och inriktning för 2010 och 2011 till kommunstyrelsen.

Sten Wetterblad

Anita Granlund

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har fastställt tre inriktningsmål för stadens verksamheter under perioden 2008-2010. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företagande och besök. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras och Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva. Utifrån inriktningsmålen har nämnden tagit fram de strategiska satsningar som ska göras under treårsperioden för att uppnå kommunfullmäktiges inriktningsmål.

Kontoret beräknar att investeringarna för 2009 uppgår till 588,3 mnkr. Medel har bland annat tagits upp för energieffektiviseringsåtgärder, insatser i Slakthusområdet och i Kulturhuset, samt en större utbyggnad av Tekniska Nämndhuset. Kontoret utreder förutsättningarna att utveckla Slakthusområdet till en Matstad och avser att ta upp ett inriktningsärende för det första större projektet under 2008. Investeringsmedel för Matstaden finns med i planeringsförutsättningarna. Planeringsprocessen för ett nytt Stadsbibliotek fortsätter i enlighet med arkitektävlingens vinnande förslag Delphinium. Under 2008 planeras

-
- Bilaga 1: Resultaträkning
 - Bilaga 2: Specifikation av avvikelser
 - Bilaga 3: Investeringar



för ett genomförandebeslut i fastighetsnämnden, kulturnämnden samt i stadsbyggnadsnämnden. Dessa beslut ska följas av ett genomförandebeslut i kommunfullmäktige. Om projektet inte genomförs kommer nedlagda utgifter att direktavskrivas, något som nämnden kommer att begära kompensation för.

För stora delar av stadens markinnehav i andra kommuner planeras försäljning och stadens ägande av mark beräknas minska till ett län och 10 kommuner år 2011. Vidare avses flertalet av nämndens sommargårdar och jordbruk att säljas liksom andra fastigheter som saknar strategisk vikt för staden. Ekonomiska konsekvenser p.g.a. detta har inte beaktats i förslaget till budget 2009-2011 då endast försäljningar som det finns genomförandebeslut på tagits med. Försäljningar är ofta negativt för det löpande ekonomiska resultatet samtidigt som nämnden inte kan tillgodoräkna sig eventuell reavinst. Även större investeringar kan kortsiktigt komma att belasta nämndens resultat negativt.

Under förutsättning att nämnden och kommunfullmäktige godkänner att 36,7 mnkr av tidigare års positiva resultat får ianspråk tas kan 131,4 mnkr avsättas för planerat underhåll 2009. Det motsvarar en underhållsnivå på 180 kr/ kvm vilket överstiger 2008 års nivå med ca 10 procent.

Om utnyttjande av tidigare års balanserade vinstmedel utnyttjas i samma omfattning även 2010 - 2011 blir dessa vinstmedel förbrukade i sin helhet. Det finns ett behov av att hitta en annan långsiktig hållbar lösning.

Under perioden bedöms besparingar i verksamheten ske genom den privatisering av bilpoolen som beslutats, energibesparingsprojektet EPC, driftavdelningens omorganisation och konkurrensutsättning samt genom utnyttjande av serviceförvaltningens utökade tjänster.

Enligt kommunallagen ska kommunens budget innehålla en ekonomisk plan för en period av tre år. Budgetåret ska alltid utgöra periodens första år. Av stadsledningskontorets anvisningar framgår att långsiktigheten i stadens planering måste förstärkas genom tyngd på år två och tre. Planeringen ska baseras på stadens vision 2030.



Fastighetsnämndens underlag till budget för 2009 och inriktning för 2010 och 2011

Inledning

Kommunfullmäktige har fastställt följande tre inriktningsmål för stadens verksamheter under perioden 2008-2010:

1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företagande och besök
2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Enligt stadsledningskontorets anvisningar till budgetunderlaget ska nämnden ange de strategiska satsningarna i punktform för hur nämnden bidrar till kommunfullmäktiges inriktningsmål under treårsperioden. Nämndens strategiska satsningar ska också kopplas till den egna kärnverksamheten och sorteras in under inriktningsmålen.

Av texten nedan redovisas nämndens strategiska satsningar under inriktningsmålen.

Nämnden har i sin verksamhetsplan för 2008 antagit en vision vilken är vägledande för kontorets strategiska arbete. Visionen lyder *"Ett Stockholm i världsklass – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck"*.

Nämnden fastställde också fem övergripande nämndmål vilka kommer att användas även i arbetet 2009 och 2010, dock med för varje år utvecklade aktiviteter och indikatorer. Nämndens fem mål har också varit helt vägledande i arbetet med de strategiska satsningarna och framtagande av underlag till budget för 2009 och inriktning för 2010 och 2011.

Kontorets ledningsgrupp har också ur ett treårigt perspektiv identifierat och diskuterat ett antal utvecklingsområden inom vilka kontorets arbete ska fokusera under de kommande åren.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål för stadens verksamheter och nämndens bidrag till uppfyllelsen av dessa

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

- Stockholm ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företagande och besök



Fastighetsnämndens huvudsakliga strategiska satsningar fram till år 2011

Nämndmål: Vi ska förbättra vår tillgänglighet och servicegrad och skapa mervärde för våra kunder

- Vi ska utveckla e-tjänster och webbplats i syfte att öka tillgängligheten för hyresgäster och kunder.
- Vi ska fortsätta anpassa lokaler för funktionshindrade.
- Vi ska bli mer tillgängliga genom att utveckla våra rutiner och arbetssätt, aktivt arbeta med attityder och förhållningssätt samt skapa motivation hos våra medarbetare att leva efter fastighetskontorets värdegrund.

Nämndmål: Vi ska aktivt driva och förknippas med spännande och intressanta utvecklingsprojekt

- Vi ska uppföra ett nytt Stadsbibliotek.
- Vi ska göra en större utbyggnad av Tekniska Nämndhuset.
- Vi ska utveckla Slakthusområdet till en Matstad.
- Vi ska aktivt identifiera och föreslå utvecklingsprojekt på våra fastigheter.
- Vi ska driva ett aktivt utvecklingsarbete med utvalda grannkommuner.

Nämndmål: Vi ska genomföra satsningar som resulterar i minskad klimatpåverkan och en god inomhusmiljö

- Vi ska genomföra energieffektiviseringsprojekt i tre faser (kartlägga, föreslå åtgärder och genomföra åtgärder).
- Vi ska satsa på förnyelsebara energikällor i våra fastigheter.
- Vi ska skärpa satsningen på miljövänligare transporter.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

- Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Fastighetsnämndens huvudsakliga strategiska satsningar fram till år 2011

Nämndmål: Vi ska arbeta för en attraktiv arbetsplats med självgående medarbetare där alla tar ansvar för sin egen och för verksamhetens utveckling

- Vi ska fortsätta arbetet med att förankra nämndens vision, mål samt kontorets ledningsfilosofi och värdegrund bland medarbetarna.
- Vi ska fortsätta göra insatser inom arbetsmiljö och friskvård för sänka sjukfrånvaron.
- Vi ska utveckla ”FSK-skolan” för att stärka medarbetarnas kompetens och kunskap inom våra verksamhetsområden.
- Vi ska fortsätta genomföra satsningar för att utveckla kontorets ledare utifrån kontorets ledningsfilosofi.



Kommunfullmäktiges inriktningsmål

- Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Fastighetsnämndens huvudsakliga strategiska satsningar fram till år 2011

Nämndmål: Vi ska öka vår affärsmässighet och effektivitet genom personligt engagemang samt förbättrad styrning och uppföljning

- Vi ska löpande utveckla och se över nämndens strategiska fastighetsinnehav genom köp, försäljning och fastighetsutveckling.
- Vi ska fortsätta utveckla system för att styra och utveckla ekonomi och projekt.
- Vi ska träffa en överenskommelse med stadsledningskontoret om hantering av nämndens avkastningskrav vid större verksamhetsförändringar som får stor resultatpåverkan.
- Vi ska fortsätta kartlägga och prioritera underhållsbehovet på fastigheterna för att uppnå en långsiktigt kostnadseffektiv fastighetsförvaltning.

Nämndens verksamhetsområde

Fastighetsförvaltning

Kontoret förvaltar ca 2 000 byggnader. Dessa finns fördelade på ca 800 fastigheter. För 700 av dessa är nämnden också ägare medan resterande fastigheter förvaltas åt exploateringskontoret. Kontoret ansvarar även för nästan 100 hyreskontrakt för privata förskolor och för drygt 300 bostadsrätter för särskilt boende. Det bokförda värdet 2008 uppgår till ca 4,6 mdkr varav byggnader ca 2,6 mdkr.

Mnkr	2008	2009	2010	2011
Bokfört värde anläggningstillgångar 1/1 2008	4 622,7			
<i>Varav</i>				
<i>Byggnader</i>	2 599,2			
<i>Mark</i>	1 590,3			
<i>Bostadsrätter</i>	214,2			
<i>Pågående investeringar</i>	215,1			
<i>Maskiner och inventarier</i>	3,9			
Investeringar *)	350,4	436,3	508,4	520,8
Avskrivningar	-114,2	-106,5	-103,1	-101,7
Bokfört värde	4 458,9	4 788,7	5 194,0	5 613,1

*) Den kraftiga ökningen av investeringarna i ovanstående tabell beror framför allt på investering-
en i nytt Stadsbibliotek, som ännu inte är beslutad.



Fastighetsinnehavet består av, kommersiella kontorsfastigheter, kommunala förvaltningsbyggnader, skogsbruk, slott, herrgårdar, verkstadsindustrier, livsmedelsindustrier, lagerbyggnader, naturreservat, bostadsrätter, barnkolonier, kolonilotter, bostadsarrenden, parkeringar, skolbyggnader, parklekar, inom- och utomhusbad, saluhallar och torg, ridhus, kulturbyggnader, sommarstugor och torp, villor och hyreshus m.m.

Utöver detta finns ca 4 000 ha jordbruksarrenden (18 gårdsarrenden och 123 sidoarrenden). Mark arrenderas också ut till jakt och dessutom bedriver nämnden ett aktivt skogsbruk på ca 13 000 ha.

Uppgifter per mars 2008	Varav				
	BRA	Bostadsrätter	Inhyrning	Fövaltn. uppdrag	Nyckeltals yta
City	284 000			31 900	252 100
Syd	214 800			4 300	210 500
Väst	301 800	25 300	27 100	12 000	237 400
Jord och skog	30 000			0	30 000
Totalt	830 600	25 300	27 100	48 200	730 000

Hälften av fastigheterna finns inom Stockholms stad och den andra hälften är fördelad mellan 16 kommuner inom Stockholms län samt inom fyra kommuner spridda i ytterligare fyra län. De senare avser sommargårdar. Arealen på marken utanför Stockholms stad är ca 24 300 ha och förändras löpande i och med att försäljningar genomförs.

Syftet med nämndens ägande varierar. I vissa fall är det för att tillgodose lokalbehovet för olika kommunala verksamheter, i andra fall för att tillgodose medborgarnas behov av friluftsområden eller för att försäkra markbehovet vid en framtida exploatering. Men ett stort antal av nämndens fastigheter saknar koppling till Stockholm stads ansvarsområde och därmed saknas direkta skäl för staden att äga dessa fastigheter.

För de fastigheter och byggnader som staden kommer att behålla eller förvärva, är målet att de utvecklas för att ge bästa möjliga avkastning inom respektive verksamhetsområde. För de kommersiella fastigheterna ska marknadsmässiga men inte marknadsledande hyror eftersträvas medan hyran för de kommunala verksamheterna ska ge ett sådant överskott att fastigheterna kan skötas och underhållas med ett långsiktigt perspektiv. Staden ska kunna känna stolthet för sina fastigheter.

Nämnden ska tillhandahålla lokaler och mark som ger de verksamheter som bedrivs möjlighet att utvecklas och förbättras. Kontoret ska vara ett naturligt val för de kommunala verksamheterna att vända sig till då det gäller lokal- eller fastighetsfrågor.



Försäljningar

Nämnden har kommunfullmäktiges uppdrag att inventera och utreda markinnehavet utanför stadens gränser i syfte att avyttra fastigheterna. Av kommunfullmäktiges budget framgår att staden ska ha en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Nämnden har fastställt en försäljningspolicy och under 2007 har kontoret tagit upp ett flertal inriktningsärenden där nämnden fått ta ställning till försäljningstakten för olika fastighetskategorier och fastigheter i de angränsande kommunerna. I respektive kommunärende har marken inventerats och förslag på vilka fastigheter som kan utvecklas och vilka som ska säljas har presenteras. Även separata ärenden om vissa typer av fastigheter som kontoret föreslår ska säljas/utvecklas/behållas har och kommer att tas fram.

För stadens jordbruk har inriktningsbeslut fattats om försäljning. Försäljningsprocessen pågår. Tiden att genomföra försäljningarna är ofta lång med anledning av de omfattande lantmäteriförrättningar som måste genomföras.

Nämnden beräknar även att sälja en stor del av stadens övriga markinnehav i andra kommuner och beräknar att minska stadens ägande av mark till ett län och 10 kommuner till 2011.

Nämnden kommer att sälja alla sommargårdar utom de fyra som används av socialtjänstförvaltningen för LSS-verksamhet. Dessa omsätter ca 3,2 mnkr och eventuella underskott täcks av skollovskoloniers fond. Vid försäljningen av sommargårdarna avsätts reavinsten till skollovskoloniers fond.

Försäljningar påverkar ofta nämndens resultat negativt och kontoret avser att inleda diskussioner med stadsledningskontoret i syfte att hitta en modell för hur avkastningskravet ska hanteras i samband med de försäljningar som har stor påverkan på resultatet.

Ekonomiska konsekvenser p.g.a. försäljningar för vilka genomförandebeslut inte fattats har inte beaktats i förslaget till budget 2009-2011

Köp

Stadsdelsförvaltningarnas behov av bostadsrätter hanteras inom nämndens investeringsbudget. För 2009 planeras 15 bostadsrättslägenheter att köpas. Om det reella behovet blir större får nämnden återkomma med en begäran om utökad investeringsram. För att få bättre grepp om kommande års investeringsbehov och en enklare rutin för hantering inom staden har kontoret kommit överens med stadsledningskontoret om att nämndens investeringsram justeras utifrån stadsdelsförvaltningarnas behov i samband med stadens centrala handläggning av det strategiska ärendet.

Under 2008 tar fastighetsnämnden över 48 berggrum från brandförsvaret. Liknande övertagande av fastigheter från andra kommunala förvaltningar kan bli aktuella.

En satsning att utveckla Slakthusområdet innebär att nämnden kan behöva förvärva strategiska fastigheter inom området.



Torgplatser

Under 2008 förväntar sig kontoret att kommunfullmäktige fattar beslut om att ansvaret för cirka 100 torgplatser som trafiknämnden ansvarar för övergår till fastighetsnämnden. Enligt trafikkontorets underlag beräknas nämnden få ökade intäkter med ca 5,0 mnkr och ökade kostnader med ca 3,0 mnkr.

Underhåll

Planerat underhåll är den största enskilda kostnadsposten som påverkar utfallet för verksamheten. Underhållsnivån mätt i kr/kvm är ett för fastighetsmarknaden vedertaget begrepp och riktmärke. I ett fastighetsbestånd med så differentierat byggnadsinnehav som fastighetsnämndens är ett genomsnittsmått svårt att använda men får, i brist på bättre, ändå användas som måttstock.

En satsning på resurser inom kontoret för att bättre fånga de aktuella och långsiktiga behoven pågår. Utöver personella resurser tas ett nytt systemstöd för ändamålet i drift under andra kvartalet 2008.

I planen för 2009 beräknas 131,4 mnkr avsättas för planerat underhåll. Beloppet motsvarar i huvudsak angivet belopp i kommunfullmäktiges budget för samma år justerat för försäljningen av Apotekaren 22 samt för de till nämnden överförda bergrummen. Beloppet motsvarar en underhållsnivå på 180 kr/kvm. (I beräkningen av underhållskostnader per kvm ingår inte bostadsrätter, inhyrda lokaler och förvaltningsuppdrag).

Nivån på det planerade underhållet överstiger 2004 års nivå med ca 4 % som är året före den stora ökningen av avkastningskravet som skedde inför 2005. För att kunna öka underhållet till angiven nivå begär kontoret att under 2009 få ianspråkta 36,7 mnkr av balanserade vinstmedel. Alternativet att inte ytterligare lösa upp balanserade vinstmedel skulle innebära ett planerat underhåll på 126 kr/kvm.

Den ökade upplösningen av balanserade vinstmedel är bara hållbar t.o.m. 2011 varefter de balanserade vinstmedlen är helt förbrukade. En långsiktigt hållbar lösning som ger rätta förutsättningar för en god förvaltning av fastighetsbeståndet behöver därför tas fram och genomföras.

Marknadssituation och affärsrisk

Enligt Konjunkturinstitutet "snurrar hjulen" i svensk ekonomi långsammare och man beräknar att tillväxten år 2008 blir ca 3,0 procent och 2,8 procent år 2009. När det gäller inflationen kommer den att överstiga årets mål och beräknas bli cirka 3,7 procent. För år 2009 förutspås, på grund av en åtstramning av penningpolitiken, inflationen minska till 2,8 procent.

När det gäller kontorshyresmarknaden är utbudet fortsatt stort. Ca 1,5 miljoner kvadratmeter står tomma i Stockholmsområdet. I innerstaden är vakansgraden ca 9 procent medan vakansgraden i förorterna uppgår till ca 14 procent. Kontorets vakansgrad är för när-



varande under två procent men förväntas stiga genom utflyttning av stora kommunala hyresgäster såsom Vantörs- och Rinkeby stadsdelsnämnd. Trenden är fortsatt att hyresgästerna söker sig till mer moderna och effektiva kontorslokaler. Hyresnivåerna har planat ut.

Försäljning av tjänster

Genom avdelningen Kund- och kontorservice tillhandahåller kontoret telefonväxel, bilpool, tryckeritjänster, posthantering och reception till ett antal anslutna kunder. I dagsläget gäller detta fastighetskontoret, trafikkontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, stadsarkivet, idrottsförvaltningen, miljöförvaltningen, Stockholm Business Region, Stockholm Visitors Board AB och Stockholms Bostadsförmedling AB. Nämnden har beslutat att utveckla bilpoolen i syfte att öppna upp den mot en större kundkrets och även lägga ut funktionen på entreprenad.

Konkurrensutsättning

En stor del av nämndens verksamhet handlas upp i konkurrens. Det gäller stora delar av den löpande fastighetsdriften, genomförandet av underhålls- och investeringsprojekt, uthyrning av lokaler, försäljning av byggnader, samt diverse utredningsuppdrag. Förutom nämndens beslut att handla upp bilpoolsverksamheten har kontoret påbörjat en översyn av driftavdelningens organisation för att kunna handla upp större delar av den löpande fastighetsdriften. Kontorets fokus är både att ge en kostnadsbesparing och en förbättrad kvalitet vilket ska ge nöjdare hyresgäster och på så sätt bidra till stadens övergripande mål ”Stockholms ska vara en attraktiv och trygg stad för boende, företagande och besök”.

Personal

Kompetensförsörjning, generationsskifte och personalplanering

Kontorets verksamhet bedrivs på en konkurrensutsatt marknad, något som beaktas både vid rekrytering och vid lönesättning. Under 2008 har kontoret påbörjat en systematisk inventering av utbildningsbehovet i syfte att få en mera strukturerad utbildningsplanering.

Medelåldern vid kontoret är 50 år. Under den närmaste femårsperioden går närmare 20 medarbetare i pension. Kontorets strategi för att möta det kommande generationsskiftet är därför att redan nu att knyta yngre arbetskraft till kontoret och på så sätt överföra kunskaper från de erfarna medarbetarna till de nyanställda.

Fyllda 65 år	Kvinnor	Män	Totalt
2007	1	2	3
2008	0	3	3
2009	0	2	2
2010	2	4	6
2011	0	3	3

Arbetsmiljö och hälsa

Sjukfrånvaron ligger för närvarande runt fem procent. Målet är att den ska minska och ligga under 5 procent. För att lyckas med detta arbetar kontoret målmedvetet mot att upp-



nå en arbetsmiljö där den psykosociala och fysiska arbetsmiljön är bra och medarbetarna trivs och kommer till sin rätt. Kontoret avser även att fortsätta de friskvårdsinsatser som redan nu erbjuds medarbetarna.

Investeringar

	Utgifter
KF-budget 2009	170,0 mnkr
<i>Förskjutningar</i>	<i>47,5 mnkr</i>
<i>Nya projekt</i>	<i>282,8 mnkr</i>
<i>Övrigt</i>	<i>88,0 mnkr</i>
Förslag 2009	588,3 mnkr
Förslag 2010	910,4 mnkr
Förslag 2011	740,8 mnkr

I det föreliggande planeringsunderlaget (bilaga 3) föreslås en investeringsram 2009 om 588,3 mnkr, en ökning med 418,3 mnkr. Anledningen till avvikelsen framgår nedan:

Förskjutningar om 47,5 mnkr förklaras av följande:

- Energieffektiviseringar 75,0 mnkr, senarelagt från 2008
- Klamparen 8 totalombyggnad - 16,0 mnkr, senareläggs till 2010
- Glasbruket, upprustningar - 12,0 mnkr, senareläggs till 2010 och 2011
- Kristineberg, ny strandpaviljong 7,0 mnkr, senarelagt från 2008
- Hasseln 4, ventilationsanläggning - 6,0 mnkr, senareläggs till 2010 och 2011
- Eldkvarnen 1, orgelrenovering - 0,5 mnkr, tidigarelagt till 2008

Nya projekt om 282,8 mnkr som har tillkommit är följande:

- Utveckling av Matstaden steg 1, 150,0 mnkr, totalt ca 800 mnkr
- Alstavik, Långholmen, nytt kök, 15,0 mnkr.
- Slakthusområdet – ombyggnader, 40,0 mnkr
- Skansen 23, Kulturhuset lokalanpassning plan 10 och 11, 15,0 mnkr
- Skansen 23, installationer samt Kulturhuset 2010, 15,0 mnkr
- Högantorp behandlingshem, 10,0 mnkr
- Förvärv av bostadsrätter, 9,3 mnkr
- Stadsarkivet, tätning av magasinen, 4,0 mnkr
- Pilträdet 11, ny barnstuga, 7,0 mnkr
- Gurkan 2, Orienteatern, upprustning, 5,0 mnkr
- Bergrummen, diverse upprustningar, 3,0 mnkr
- Stadsgården 1, Stadsmuseet, ventilationsombyggnad, 3,0 mnkr
- Riddaren 3, Östermalmshallen, upprustning av beredningskök, 2,0 mnkr
- Medeltidsmuseet, upprustning restaurang, 2,0 mnkr
- Bränninge 1, renovering, 2,0 mnkr
- Pilträdet 11, kyla i tjänsterum, 0,5 mnkr

Övriga förändringar om 88,0 mnkr förklaras av följande

- Spelbomskan, nytt stadsbibliotek 66,8 mnkr

- Klamparen 7, ny entré etapp 1, 37,9 mnkr
- Apotekaren 22, projekt utgår. Fastigheten såld, -7,0 mnkr
- Medeltidsmuseet, nytt kontor utgår, -7,4 mnkr
- Ospecificerade åtgärder -2,3 mnkr

Samtliga investeringar finansieras genom ökade hyresintäkter/minskade kostnader motsvarande nämndens kapitalkostnader. Nuvärdesberäkningar av investeringarna ska ge överskott men i det korta perspektivet kommer nämndens resultat att belastas negativt. Även detta kan medföra svårigheter att hantera nämndens avkastningskrav för en i sig god och ändamålsenlig investering. Prioriteringen mellan de olika projekten påverkas, utöver de faktiska behoven av genomförande, även av förutsättningarna för genomförande (planändringar, beslutssituationen och finansiering genom tecknande av hyresavtal) samt respektive projekts lönsamhet. Av dessa skäl sker i likhet med tidigare planer ingen ytterligare inbördes prioritering mellan investeringarna i detta skede.

Stadsbiblioteket

Fastighetsnämnden beslutade 2007 att fastighetskontoret under 2008 skulle investera 15 mnkr i förberedande arbeten för ett nytt stadsbibliotek i enlighet med arkitekttävlingens vinnande förslag Delphinium.

Planeringsprocessen fortsätter med det vinnande förslaget som grund. Under 2008 planeras för ett genomförandebeslut i fastighetsnämnden, kulturnämnden samt i stadsbyggnadsnämnden. Dessa beslut ska följas av ett genomförandebeslut i kommunfullmäktige.

Inför besluten ska lokalprogrammet för bibliotekets verksamhet till fullo vara anpassat till lokalerna, systemhandlingar ska finnas gällande konstruktioner och installationer och noggranna kostnadsberäkningar och investeringsanalyser ska vara framtagna. I kommande uppdrag ingår också att undersöka vilka kostnadsreducerande åtgärder som kan vidtas utan att minska på kvaliteten och biblioteksfunktionen samt även att planera för de andra hyresgästerna i fastigheten.

Under våren 2008 kommer detaljplanprocessen att fortsätta. Ett första spadtag för det nya Stadsbiblioteket planeras till början av 2010 och invigningen planeras till mars 2013.

Projektet leds av en styrgrupp med fastighetsdirektören som ordförande och där även stadsbyggnadsdirektören och kulturdirektören ingår. Fastighetskontoret är byggherre och projektledare. Om projektet inte genomförs kommer nämnden begära att få kompensation för kostnaden för nedskrivning av nedlagda utgifter.

Matstaden - Sveriges gastronomiska showroom

I investeringsplanen för 2008 har kommunfullmäktige beslutat om 30 mnkr i ett planeringsprojekt som syftar till att utveckla Slakthusområdet till ett livsmedelföretagarcentrum också kallat Matstaden.



Ur framtidsvisionen för Matstaden har konceptet Matstaden - Sveriges gastronomiska showroom utarbetats. Konceptet har vuxit fram genom dialog med ett antal aktörer inom livsmedels- och restaurangbranschen samt befintliga och möjliga hyresgäster i Matstaden. I denna dialog har framkommit att det finns ett stort behov av en mötesplats i Stockholm för aktörer verksamma i dessa branscher. Fastighetskontoret anser att skapandet av en sådan mötesplats ger goda förutsättningar för att till viss del öppna upp området för allmänheten.

För att genomföra Matstadskonceptet har kontoret gjort en preliminär och grovt bedömd investeringsutgift om 800 mnkr med en fördelning mellan åren om 2008 – 30 mnkr, 2009 – 150 mnkr, 2010 – 400 mnkr och 2011 – 220 mnkr. Inga formella beslut om Matstaden har fattats utöver inriktningsbeslutet att utreda frågan. Kontoret avser att återkomma senare under 2008 med mera konkreta planer och kostnadsberäkningar när hyresavtal har tecknats.

Tekniska nämndhuset

En utveckling och renovering av Tekniska nämndhuset har länge varit aktuell. Sammanfattningsvis föreslås nämndhuset att byggas om och till för att skapa en bättre och öppnare entré med plats för en så kallad ”one-stop-shop” för gemensam betjäning av företagare och medborgare, bättre sammanträdesfunktioner, en förtätning av de befintliga kontorsytorna men även helt nya ytor. I samband med detta behöver också renoveringsbehovet i fastigheten som helhet ses över.

Till fastighetsnämnden 2008-02-07 föreslog kontoret att dessa åtgärder skulle delas upp i tre delprojekt enligt nedan.

- Delprojekt 1: Ny entré med tillhörande kontorsbyggnad mot Fleminggatan.
- Delprojekt 2: Förtätning och renovering av befintliga kontorsplan i Tekniska nämndhuset.
- Delprojekt 3: Påbyggnad av våningar på Tekniska nämndhusets tak.

Fastighetsnämnden beslutade om inriktningsbeslut för delprojekt 1. Kontoret avser återkomma med förslag till genomförandebeslut under hösten 2008. Projektet kräver en detaljplaneförändring vilket kontoret bedömt kunna vara genomfört under 2009. Detaljprojektering planeras till hösten 2008-våren 2009 och själva byggnationen till hösten 2009-2011. Investeringskostnaden bedöms till 160 mnkr beräknat efter penningvärdet i januari 2008.

För övriga delprojekt avser kontoret att återkomma med förslag till inriktningsbeslut under 2008. Delprojekt 2, förtätning och renovering av befintliga kontorsplan i Tekniska nämndhuset, kan och bör utföras parallellt med delprojekt 1. Delprojekt 3, påbyggnad av våningar på Tekniska nämndhusets tak, utförs lämpligen efter 2011. Alltså efter den aktuella treårsperioden. Dock kan projekteringen påbörjas tidigare.

Kontoret kan i dagsläget inte bedöma investeringsbehovet för alla delprojekten under denna treårsperiod utan ber att få återkomma med detta i samband med förslag till genomförandebeslut för delprojekt 1 och inriktningsbeslut för delprojekt 2.

Bränninge 1 – Spånga- Tensta stadsdelsförvaltning

Bränninge 1 är en av de fastigheter som förvärvades i samband med att staden avyttrade Centrumkompaniet. Byggnaden uppfyller inte dagens krav på arbetsmiljö. Enligt beslut av fastighetsnämnden och i samråd med hyresgästen, Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning, kommer de att evakueras till andra lokaler i Lunda industriområde. Utredningen av lämpliga åtgärder för fastigheten pågår, men allt pekar på att en totalrenovering eller nybyggnation behöver ske för att uppfylla dagens krav på arbetsmiljö. För att få lönsamhet i projektet måste de nya lokalerna göras effektivare och mer flexibla. Utredningen ska ge svar om också mer uthyrbar lokalyta kan skapas.

Kostnaden för evakueringen beräknas för treårsperioden uppgå till ca 8 mnkr. Dessa kostnader avses ingå i kommande investering och har inte inräknats i löpande driftkostnader för perioden. Om projektet inte genomförs kommer detta att belasta nämndens resultat.

Energieffektivisering

Ett tjänsteutlåtande om att energieffektivisera fastighetskontorets fastighetsbestånd antogs av fastighetsnämnden den 26 april 2007. En samarbetspartner för energieffektivisering har handlats upp enligt konceptet EPC. Samarbetspartnern kartlägger fastigheternas energistatus (fas 1), förslår och genomför åtgärder (fas 2) samt följer upp energianvändningen och stödjer driften efter genomförda åtgärder (fas 3). Projektet genomförs som ett incitamentsprojekt och samarbetspartnern, företaget YIT, ger nämnden en garanterad energibesparing som säkerställs genom uppföljning under hela återbetalningstiden.

2008

Under 2008 kartlägger YIT 550 000 kvm av fastighetskontorets fastighetsbestånd. I kartläggningen ingår också att energideklarera fastigheterna enligt lag. I juni 2008 presenterar YIT resultatet av kartläggningen och därefter bestäms vilka energieffektiva åtgärder som ska genomföras. Fastighetskontoret har som ambition att energieffektivisera 450 000 kvm, vilket omfattar ca 80 byggnader. Den 28 augusti 2008 lämnas ett ärende till fastighetsnämnden som förhoppningsvis går vidare till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut om genomförande. Efter beslut påbörjar YIT fas 2, vilket innebär att starta upp projektering av de åtgärder som ska genomföras.

2009

Fas 2 pågår under hela 2009. YIT detaljprojekterar och genomför energieffektiva åtgärder i de byggnader som valts ut i samarbete med fastighetskontoret.

Utbildning av fastighetskontorets förvaltare, projektledare och driftpersonal påbörjas och bedrivs löpande under den tid fas 2 pågår. Bland annat får drifttekniker kännedom om de system som installeras och hur de ska drivas för att fungera med byggnaden som helhet samt vilka rutiner driftteknikern ska arbeta efter för att uppnå en optimal energieffektivisering. Under 2009 påbörjas också en energisparkampanj riktad mot hyresgästerna.

2010



Fas 2 pågår fram till mitten av 2010, därefter tar uppföljningsfasen (fas 3) vid. YIT levererar månadsvis energistatistik på de byggnader som ingår i fas 2 och fas 3 för att följa upp besparingen som garanterats. YIT har ansvar för felavhjälpande underhåll på det som de installerar och de ska se till så att driftteknikerna arbetar efter de rutiner som upprättats för att byggnaden ska drivas optimalt ur energisynpunkt. YIT ska också åtgärda eventuella avvikelser från inomhusklimatet som kan ha orsakats av åtgärder som de genomfört.

2011

Fas 3 fortlöper. Ett år efter att uppföljningsfasen påbörjats blir det en avstämning mot den garanterade besparingen, detta sker sedan löpande en gång år under hela avtalstiden.

Kapitalkostnader

Kontorets kapitalkostnader för fastigheterna uppgår i verksamhetsplanen för 2008 till 322,1 mnkr, varav 114,2 mnkr är avskrivningar och 207,9 mnkr är räntekostnader.

En reviderad beräkning av räntekostnaderna medför en justering vari räntekostnaderna minskar och beräknas uppgå till 193,9 mnkr år 2008. Korrigeringen, som beror på felräkning av flödesräntan samt en minskning av kreditivräntan för pågående investeringar, kommer att rapporteras i prognosen för tertialrapport 1 2008. De totala kapitalkostnaderna för 2008 beräknas därmed uppgå till 308,1 mnkr.

För åren 2009 – 2011 har resultaträkningen, utöver ränta och avskrivning för befintliga anläggningar, som brukligt endast belastats med ränta och avskrivning för beslutade genomförandeprojekt.

Kontoret beräknar att avskrivningarna år 2009 kommer att uppgå till 106,5 mnkr, en minskning med 7,7 mnkr i förhållande till verksamhetsplanen 2008. Minskningen förklaras i huvudsak av försäljningen av Apotekaren 22 som sålts i januari 2008. Minskning av avskrivningar p.g.a. slutavskrivning samt tillkommande avskrivningar för beslutade och genomförda projekt tar i stort ut varandra.

Under 2010 och 2011 kommer avskrivningarna att minska med 3,4 mnkr respektive 1,4 mnkr för respektive år. Anledningen är att byggnader slutavskrivs under perioden medan endast ett fåtal mindre investeringar beräknas tas i bruk under aktuell period.

Räntekostnaderna år 2009 beräknas minska med 6,6 mnkr främst p.g.a. försäljningen av Apotekaren 22. Räntorna minskar även p.g.a. att anläggningar slutavskrivs, men detta motverkas av kreditivräntor för pågående investeringsprojekt som ökar från 5,4 mnkr år 2009 till 9,9 mnkr för 2010.

Kapitalkostnadernas fördelning

	2009	2010	2011
Avskrivning på befintliga anläggningar	105,0	101,6	100,2
Avskrivning på genomförandeprojekt	1,5	1,5	1,5
Avskrivning på planeringsprojekt			
Summa avskrivningar	106,5	103,1	101,7
Ränta på befintliga anläggningar	191,4	186,4	181,5
Ränta på genomförandeprojekt	2,4	2,3	2,3
Ränta på planeringsprojekt			
Ränta på kassaflödet	-11,9	-10,2	-8,7
Kreditivränta på pågående investeringar	5,4	8,7	9,9
Summa räntor	187,3	187,2	185,0

Övriga redovisningar

Ekonomiska bedömningar

Mnkr	Utfall	KF budget	Förslag	Avvikelse KF/Förslag	Förslag	Förslag
	2007	2009	2009	2009	2010	2011
Verksamhetens intäkter	873,5	841,2	880,4	39,2	873,5	873,5
Verksamhetens kostnader	-526,2	-497,3	-555,3	58,0	-544,8	-544,0
Verksamhetens nettokostnader	347,3	343,9	325,1	-18,8	328,7	329,5
Avskrivningar	-105,6	-103,8	-106,5	2,7	-103,1	-101,7
Räntekostnader	-197,7	-184,0	-187,3	3,3	-187,2	-185,0
<i>varav kreditivräntor*)</i>	<i>-15,7</i>	<i>-7,5</i>	<i>-5,4</i>	<i>-2,1</i>	<i>-8,7</i>	<i>-9,9</i>
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster	44,0	56,1	31,3	-24,8	38,4	42,8
Ägartillskott/Avkastningskrav**)	-57,7	-65,9	-68,0	2,1	-64,7	-63,5
Årets resultat	-13,7	-9,8	-36,7	26,9	-26,3	-20,7

*)Avser räntor för pågående investeringar. Ägartillskottet föreslås bli justerat med det belopp som kreditivräntorna beräknats till. Slutlig justering av ägartillskottet föreslås ske efter bokslut 2008.

***) Förändringen avser ägartillskott för kreditivräntor, 5,4 mnkr (2009)



Förändringar jämfört med kommunfullmäktiges budget 2009

I förhållande till kommunfullmäktiges budget 2009 beräknas intäkterna öka med 36,2 mnkr. Detta förklaras framförallt av:

- försäljning fastigheten Apotekaren 22 till Fabege AB - 42,0 mnkr
- överföringen av Bergrum från Brandförsvaret + 20,0 mnkr
- överföringen av torgplatser inom staden från Trafikkontoret. + 5,0 mnkr
- upplåtelse av lokaler för förskoleverksamheten + 35,0 mnkr
- arbeten åt utomstående + 7,0 mnkr
- Förvärvade fastigheter, Sjöstadshallen och Centrumkompaniet (2007) + 11,2 mnkr

Verksamhetens nettokostnader överstiger kommunfullmäktiges budget med 59,4 mnkr. De ökade nettokostnaderna förklaras framförallt av:

- Inhyringskostnader för förskolelokalerna + 38,0 mnkr
- Driftkostnader för bergrum och torg +5,0 mnkr
- Driftkostnader för fastigheter från Centrumkompaniet +7,3 mnkr
- Mediakostnader för förvärvade fastigheter + 4,9 mnkr
- Arbeten åt utomstående + 6,9 mnkr
- Minskade kostnader för Apotekaren 22 (såld) – 5,6 mnkr

I förhållande till kommunfullmäktiges budget 2009 har avskrivningarna ökat med 2,7 mnkr, vilket förklaras av försäljningar, - 7,8 mnkr, samt köp och investeringar, + 10,5 mnkr. Kontorets räntekostnader beräknas öka med 3,3 mnkr, vilket främst förklaras av försäljning – 8,3 mnkr samt förvärv och investeringar 13,7 mnkr. Kreditivräntan har minskat med – 2,1 mnkr mot budget. Kreditivräntan har endast beräknats på beslutade genomförandeprojekt.

I beräkningen av samtliga intäkter och kostnader har endast hänsyn tagits till beslutade och avtalade köp och försäljningar. Bland investeringarna ingår liksom endast de projekt som har genomförandebeslut och som beräknas slutföras under perioden 2009 – 2011. I bilaga 1 finns en resultaträkning per avdelning och kategori och i bilaga 2 finns en mer utförlig beskrivning av avvikelserna.

Förändringar jämfört med utfall 2007

I förhållande till utfallet 2007 ökar omsättningen marginellt (+ 6,9 mnkr). Försäljningarna av Apotekaren 22 kompenseras omsättningsmässigt med överföringen av bergrum och förskolelokaler

Verksamhetens nettokostnader överstiger utfallet 2007 med 29,1 mnkr, vilket främst förklaras av de stora kostnaderna för inhyrningen av lokalerna till förskolan.

Nettopåverkan på resultatet är – 22,2 mnkr.

lanspråktagande av tidigare års resultat

I budgeten för år 2005 fick nämnden ett kraftigt ökat avkastningskrav vilket ledde till stora besparingar bland annat på det planerade underhållet. Avkastningskravet för nämnden ligger fortfarande på samma höga nivå som under 2005. Ett avkastningskrav på denna



nivå slår hårt mot kontorets fastighetsbestånd och kan i förlängningen leda till stora kostnader för staden. Nuvarande avkastningskrav medger ett planerat underhåll på 91,6 mnkr år 2009 (motsvarande 126 kr/m²).

För att ändå nå upp till en mer rimlig nivå föreslår kontoret att nämnden begär hos kommunstyrelsen att få ianspråkta tidigare års balanserade vinstmedel med 36,7 mnkr 2009, 26,3 mnkr 2010 och 20,7 mnkr 2011. Detta gör att det planerade underhållet uppgår till 131,4 mnkr 2009, vilket är ca 180 kr/kvm. Att disponera tidigare vinstmedel som motsvarar det fria egna kapitalet kan inte fortgå mer än denna planeringsperiod. Därefter är det egna fria kapitalet helt förbrukat.

SLUT